

## **ATA DA 1ª AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA DISCUSSÃO DA PROPOSTA DE EMENDA À LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO**

Aos quatorze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis, na Casa do Idoso Vista Verde, Marcelo Manara deu início à primeira audiência pública. Ele disse que desejava tranquilizar aqueles que ainda estavam na fila, informando que a sessão seguiria o rito previsto, com a leitura do decreto e as formalidades burocráticas, e afirmou acreditar que haveria tempo suficiente, pedindo que os presentes não se apressassem. Em seguida, apresentou-se como secretário de Urbanismo e Sustentabilidade da Prefeitura de São José dos Campos e agradeceu a acolhida na Vista Verde, na Casa do Idoso. Agradeceu ao secretário Leandro e a toda a equipe do SASC pela disponibilização do espaço. Agradeceu também a presença de Eric Thiago, de Kaique Silva, representante da Vila Unidos; de João Batista da Cunha, presidente da Associação de Moradores do Portal Santa Inês; do representante do senhor Jefferson, da SAVIVER; e de Jefferson Rocha, do COMAM. Manifestou agradecimento à conselheira doutora Fernanda Fowler, representante da OAB e conselheira do COMAM; a Paulo Henrique de Souza Ribeiro, presidente da Associação do bairro Monte Rei; e a Gilson Machado, da Associação de Moradores do Canindu Havaí. Marcelo Manara informou que, caso houvesse mais lideranças presentes que desejassem se identificar, poderiam fazê-lo à vontade. Agradeceu a presença de todos os moradores presentes, lembrando que aquele era um momento de exercício da cidadania e de colaboração com o desenvolvimento da cidade. Em seguida, anunciou que faria a leitura do decreto, conforme o procedimento estabelecido, e explicou que após as apresentações e as contribuições técnicas haveria abertura para a manifestação pública. Orientou que as inscrições para uso da palavra deveriam ser feitas na mesa de apoio, localizada ao canto, e que havia também equipe à esquerda auxiliando nas inscrições. Reiterou o agradecimento ao senhor João Batista, presidente da Associação de Moradores do Portal Santa Inês. O secretário informou que a audiência pública estava regida pelo Decreto nº 20.252, de 27 de abril de 2026, que regulamenta a realização de audiências públicas para discussão de proposta de emenda à Lei Orgânica do Município. Esclareceu que a proposta visa permitir a alteração da destinação, finalidade e objetivos originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projetos de loteamento. Foi explicado que o prefeito de São José dos Campos, no uso das atribuições conferidas pelo inciso nono do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, e considerando o disposto no inciso quinto do artigo 16 da mesma Lei Orgânica, que estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública em caso de elaboração ou alteração da legislação reguladora do uso e ocupação do solo, e o que consta no processo administrativo n.º 47.458/2026, decretou o seguinte:

Artigo 1.º — Ficam regulamentadas por meio deste decreto as audiências públicas para discussão da proposta de emenda à Lei Orgânica do Município, que visa permitir a alteração da destinação, da finalidade e dos objetivos originalmente estabelecidos para as áreas públicas definidas em projetos de loteamento.

Artigo 2.º — Considera-se audiência pública a reunião agendada pela Prefeitura cuja realização permita a participação de qualquer cidadão, com o objetivo de apresentar à

sociedade a proposta de emenda à Lei Orgânica do Município, possibilitando a participação popular e a obtenção de subsídios e contribuições sobre o tema.

Artigo 3.º — As audiências públicas serão presenciais e realizadas em local adequado, que disponha de infraestrutura, facilidade de acesso e segurança.

Artigo 4.º — As audiências públicas serão divididas e realizadas em cinco etapas, a saber:

- Primeira etapa: abertura, realizada pelo secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de dez minutos.
- Segunda etapa: apresentação da proposta de emenda à Lei Orgânica do Município, com duração máxima de quarenta minutos.
- Terceira etapa: manifestação da população presente, com duração máxima de três minutos por cidadão que solicitar uso da palavra; o conjunto total de todas as manifestações não poderá exceder 120 minutos.
- Quarta etapa: comentários por parte dos técnicos do município, com duração máxima de vinte minutos.
- Quinta etapa: considerações finais pelo secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante, com duração máxima de cinco minutos.

Parágrafo primeiro — Os cidadãos que quiserem se manifestar, conforme o disposto no inciso terceiro deste artigo, deverão se inscrever durante os primeiros sessenta minutos, a contar do início da audiência. O secretário reiterou a orientação para que aqueles que desejassem falar se inscrevessem na mesa de apoio e alertou que as inscrições estariam abertas por 60 minutos, encerrando-se às 19h40. Informou que a ordem de manifestação obedeceria à ordem de inscrição, sendo permitida apenas uma manifestação por inscrito.

Parágrafo terceiro — Fica proibido o uso de apitos e outros instrumentos acústicos, bem como quaisquer manifestações verbais que perturbem as discussões na audiência pública. O secretário ressaltou e apelou ao bom senso dos presentes quanto ao uso do microfone e ao respeito às manifestações, observando que a acústica do local às vezes dificulta o entendimento e que conversas de fundo prejudicam a compreensão. Pediu que todos respeitassem as falas, mesmo quando contrárias às próprias opiniões, em respeito ao processo democrático e ao bom andamento da audiência pública.

Reforçou-se a questão das manifestações: os participantes poderão trazer cartazes e manifestar-se no microfone, pois isso faz parte do processo de ouvir a população. Pediu-se, entretanto, cautela para evitar gritarias, apitos e qualquer ação que conturbe a realização da audiência e o entendimento de todos. Foi determinada a proibição de fixação de cartazes e faixas na parede do palco frontal, bem como sobre os equipamentos de apoio; os cartazes poderão ser colocados nas laterais e no exterior do local, onde alguns já haviam sido observados. A única restrição é a fixação de cartazes na parte frontal, a fim de preservar a liberdade de apresentação e discussão. Informou-se que todas as falas e manifestações realizadas nas audiências públicas são registradas por escrito e gravadas para acesso futuro, divulgação e controle público. Agradeceu-se a contribuição da equipe de registro citando Azeitona, Catião, a equipe

de comunicação e Zé pelo trabalho de assegurar esse registro e a devida documentação do processo. Lembrou-se que os participantes devem registrar sua presença em lista de presença, procedimento já em andamento. Foi estabelecido que, no prazo de cinco dias úteis após a realização da audiência pública, estarão abertos os canais para envio de sugestões e contribuições, por e-mail ([audiencia-publica@sjc.sp.gov.br](mailto:audiencia-publica@sjc.sp.gov.br)) e por protocolo de ofício junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. Ressaltou-se que, mesmo após o evento, o canal permaneceria disponível para envio de e-mails e protocolos, e que contribuições poderiam ser protocoladas imediatamente no local. O decreto foi citado: entrou em vigor na data de sua publicação, em 27 de abril de 2026, em São José dos Campos. Assinaram o documento o prefeito Anderson Farias Ferreira; Marcelo Pereira Manara, secretário de Urbanismo e Sustentabilidade; a doutora Gabriela Stefani Guerreiro Nogueira, secretária de Assuntos Jurídicos; e Jones Rodrigues Almeida Santos, secretário de Governança. Reafirmou-se que essa é a regra do jogo, estabelecida em cinco etapas. Ao encerrar a abertura, agradeceu-se a presença de Francisley Landim, representante do Portal Santa Inês; de Neide Maria do Nascimento Santos, líder do Capão Grosso Dois e do Recanto Piedade; e de Rui Prado, representante do Morada do Fênix. Enfatizou-se que a audiência é uma oportunidade para o exercício da cidadania, pedindo manifestações calmas e respeitadas, e desejou-se uma audiência pública produtiva e enriquecedora. Encerrada a primeira etapa, passou-se à segunda etapa, com a apresentação da proposta pelo arquiteto Paulo Caon, diretor de Planejamento Urbano e Rural da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade. Paulo Caon saudou os presentes e apresentou-se como arquiteto e servidor de carreira da prefeitura, com dez anos de serviço. Informou estar com um pequeno resfriado e pediu licença caso precisasse tomar água ou se a voz falhasse. Explicou os motivos que fundamentaram a proposta, iniciando por uma reflexão sobre a dinâmica da cidade: afirmou que a cidade se torna mais dinâmica a cada dia, com surgimento de novos negócios, demandas populacionais e tecnologias, exigindo do poder público adaptações constantes. Esclareceu o conceito de loteamento e o processo de formação de bairros: lembrou que um loteamento é aprovado sobre uma gleba de terra que integra o perímetro urbano, e que, à medida que se ocupa, forma-se a identidade do bairro. Explicou que os loteamentos incluem áreas públicas destinadas a suprir as necessidades da população que ali se instala. Abordou a gestão de ativos públicos como desafio, observando ineficiências decorrentes de normas antigas que não acompanham a realidade atual. Argumentou que normas da década de 1990 não contemplam as demandas, negócios e tecnologias de 2026, o que dificulta a gestão eficiente e contribui para áreas ociosas. Indicou que ao final disponibilizaria um QR code com os estudos que embasaram a proposta de emenda à Lei Orgânica, que traziam a caracterização das áreas oriundas de loteamento, divididas, segundo sua leitura, em: áreas destinadas à circulação (ruas e avenidas); áreas para implantação de equipamentos urbanos (como caixas d'água, estações elevatórias de esgoto, boosters de bombeamento e caixas de retenção pluvial); áreas para equipamentos comunitários (creche, UBS, escola, corpo de bombeiros, posto de polícia); e espaços livres de uso público (áreas verdes e sistemas de lazer). Explicou o processo de aprovação do loteamento, que começa com emissão de diretrizes pela prefeitura (ambientais, viárias, de planejamento urbano), segue para aprovação prévia quando se definem as áreas públicas e suas dimensões e passa por terraplenagem, drenagem e

complementares. Relatou o encaminhamento ao GRAPROHAB (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais do Estado) para análise integrada por órgãos como CETESB, Corpo de Bombeiros, SABESP e Secretaria de Habitação, com aprovação em âmbito estadual e posterior aprovação final municipal, incluindo projetos complementares (pavimentação, sinalização, paisagismo). Após aprovação final, o projeto é registrado no Registro de Imóveis, momento em que as áreas públicas e os lotes passam a existir juridicamente e são transferidos ao município. Mencionou o TVO como documento que atesta a conclusão das obras do loteamento, conferindo existência física ao empreendimento. Citou o artigo 17 da lei federal de 1979, que disciplina o parcelamento do solo, e ressaltou trecho segundo o qual espaços livres de uso comum, vias, praças e áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos constantes do projeto não poderiam ter sua destinação alterada pelo loteador. Observou, contudo, que tal vedação se referia ao loteador e não teve, historicamente, a intenção de impedir que o poder público promova alterações de destinação quando necessário. Prosseguiu a exposição com a leitura e comentários sobre percentuais de área pública e demais aspectos técnico-jurídicos que embasam a proposta de alteração do artigo 2-5-8 da Lei Orgânica, com o objetivo de permitir a desafetação de áreas institucionais originárias de loteamento. Explicou-se que todo loteamento, independentemente de localização, demanda ou tipo de uso permitido pelo zoneamento, possui exigência mínima de área pública. Todo loteamento nasce com 5% da área total destinada a uso institucional/comunitário, 5% para área verde e 5% para sistema de lazer. O sistema viário também constitui área pública, integrada ao patrimônio municipal, e as áreas verdes sofrem acréscimo devido a normas estaduais que exigem 20% de área permeável em todo o parcelamento do solo. Na prática, temos 5% para institucional, 15% para área verde e 5% para lazer, restando o restante para o viário. Em média, 42% da área de uma gleba passa a ser pública; portanto, em todo loteamento, 42% torna-se área pública. Descreveu-se o desenho típico de loteamento: costuma haver uma área central, normalmente uma área verde; parques e praças também podem ser áreas verdes. As áreas de lazer abrigam playgrounds, quadras, espaço canino, estações de academia e equipamentos similares, todos integrados ao sistema de lazer. A área verde cumpre função ambiental e paisagística; o sistema de lazer tem função recreation; e as áreas institucionais destinam-se a equipamentos comunitários, como escolas (porta de acesso à educação) e UBSs (porta de acesso ao Sistema Único de Saúde). Paulo Caon explicou que, no Código Civil, os bens públicos são classificados em: (i) bens de uso comum do povo (rios, mares, estradas, praças); (ii) bens de uso especial (edifícios ou terrenos destinados a serviços e estabelecimentos da administração pública) — que correspondem às áreas institucionais; e (iii) bens dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público. Os dois primeiros grupos são denominados áreas afetadas, pois possuem destinação específica fixada em seu uso. Os bens dominicais podem receber usos distintos, conforme a necessidade da prefeitura. Quando um bem é utilizado para fim público determinado, diz-se “afetado”; quando não possui finalidade objetiva, é “desafetado”. A desafetação de um bem público altera sua natureza jurídica, passando de bem de uso comum do povo (ou de uso especial) para bem dominical. Para desafetar bens de uso comum ou especiais (neste caso, os especiais), existe processo legal próprio, por meio do qual o bem torna-se dominical e pode receber qualquer uso (escola, hospital, teatro, parque, praça etc.), podendo inclusive ser alienado, mas somente por lei

específica. A Lei Orgânica determina que bem dominical só pode ser comercializado ou permutado mediante aprovação de lei específica para aquela área. Paulo Caon abordou as formas de aquisição de imóveis pelo município: desapropriação; loteamento (recorte tratado na proposta); compra e venda; doação; dação em pagamento (quando o contribuinte quita dívida de IPTU ou outra dívida com área de valor igual ou superior à dívida); adjudicação judicial (em ação judicial, a justiça determina pagamento por meio de imóvel do devedor); e permuta (quando a prefeitura troca área ociosa por outra necessária). Em seguida, tratou da função social da propriedade. Explicou que a Constituição Federal de 1988 ampliou o conceito de função social da propriedade, elevando-o à condição de princípio fundamental, tratado nos direitos e garantias fundamentais, nos princípios da atividade econômica e nas políticas urbana e agrária/fundiária. O artigo 5.º estabelece a igualdade perante a lei e a inviolabilidade do direito à vida, liberdade, igualdade, segurança e propriedade. O inciso XXIII do mesmo artigo determina que "a propriedade atenderá à sua função social". Mencionou o parágrafo 2.º do artigo 182: "A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação das cidades expressas no plano diretor". A função social da cidade, conforme o Estatuto da Cidade (artigo 2.º), tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana por meio de diretrizes gerais (20 incisos). O resumo apresentado afirma que a função social da cidade consiste no dever do poder público de promover o desenvolvimento urbano sustentável, garantindo bem-estar coletivo, acesso à moradia, infraestrutura, mobilidade, serviços públicos e qualidade de vida, assegurando o uso adequado da cidade e da propriedade urbana em benefício de toda a sociedade. O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, instituído pela Lei Complementar nº 612/2018, abrange a totalidade do território municipal e é o índice de aferição do cumprimento da função social da propriedade em São José dos Campos, sendo determinante para agentes públicos e privados. O artigo 4.º do Plano Diretor estabelece objetivos referentes ao ordenamento territorial, incluindo: priorizar a ocupação de áreas providas de infraestrutura; identificar vazios urbanos nessas áreas e aplicar instrumentos urbanísticos adequados para cumprir a função social da propriedade; promover a função social da propriedade com justa distribuição de benefícios e ônus; e promover o uso da propriedade para usos de interesse da cidade, em intensidade compatível com a oferta e capacidade da infraestrutura. Paulo Caon retornou à Constituição Estadual e à Lei Orgânica. A Constituição Estadual de 1989 trazia, no inciso VII, texto praticamente copiado para a Lei Orgânica: "As áreas definidas em projetos de loteamento, como áreas verdes ou institucionais, não poderão, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fim e objetivos originalmente estabelecidos alterados". A Lei Orgânica Municipal, de 1990, reproduziu o mesmo texto: "As áreas definidas em projetos de loteamento, como áreas verdes ou institucionais, não poderão, em qualquer hipótese, ter alterada a sua destinação, fim e objetivo originalmente estabelecidos". Esse é o regramento vigente, originário da década de 1990. Relatou que a Constituição Estadual sofreu diversas emendas ao longo do tempo, evoluindo com flexibilização por interesse público e social, mecanismos de compensação e ampliação de usos permitidos. Contudo, a Lei Orgânica Municipal não acompanhou essas mudanças, permanecendo com o texto de 1989/1990. Mencionou ADI julgada pelo STF em 2021, que declarou inconstitucional a vedação estatal à desafetação de áreas de loteamento, determinando que a

competência para definir se e quais áreas podem ser desafetadas é do município, não podendo o estado reger sobre o assunto. Para ilustrar, explicou Paulo Caon que a imagem apresentada tem escala grande demais e que cada perímetro vermelho representa um loteamento aprovado ou regularizado na cidade. Informou que São José dos Campos, desde sua fundação, expandiu-se e cresceu por meio da aprovação de loteamentos, razão pela qual possui sistema viário mais organizado e oferta generosa de áreas públicas. Cada perímetro corresponde a aproximadamente 350 loteamentos, que conferem à cidade a dimensão atual. Reiterou que, para todo loteamento, exigem-se percentuais mínimos de área pública, mesmo que o loteamento seja industrial, residencial ou vertical. Essa exigência existe porque, após a consolidação e ocupação efetiva do loteamento, quando a população passa a refletir sua identidade no bairro, não se sabe antecipadamente que tipo de equipamento será necessário ou não. O foco da reflexão, segundo ele, é a ociosidade das áreas institucionais. Em razão da consolidação urbana de bairros com perfil socioeconômico mais elevado em que parte da população não demanda serviços públicos, pois possui plano de saúde e filhos estudam em escola particular, há áreas institucionais ociosas, sem serviço público para ser instalado. Outro fator é a existência de equipamentos públicos já implantados em bairros adjacentes: quando loteamentos se contíguos, uma escola construída em uma área institucional pode atender cinco ou seis loteamentos, sobrando áreas no entorno. Somam-se a isso mudanças nos padrões de oferta de serviços públicos: equipamentos que antes exigiam 10.000 m<sup>2</sup>, hoje podem ser implantados três vezes nesse mesmo espaço; escolas com dois ou três pavimentos geram sobra de áreas institucionais. Retomando a diretriz do Plano Diretor, a permanência de áreas públicas institucionais sem uso definido caracteriza o não cumprimento da função social da propriedade urbana e gera impactos relevantes, destacando-se:

- Custo permanente de manutenção, vigilância e fiscalização (cercamento, remoção de entulho, limpeza do terreno, prevenção de ocupação por usuários de drogas);
- Risco de ocupação irregular, que exige ações judiciais para remoção;
- Imobilização de ativos urbanos em áreas com infraestrutura consolidada, impedindo o aproveitamento de áreas ociosas quando se poderia evitar desapropriação de novas áreas e custos de infraestrutura.

Concluiu que as áreas públicas inseridas em tecido urbano consolidado, dotadas de infraestrutura e mantidas ociosas, representam simultaneamente um passivo para a gestão municipal (gerando custos assumidos por todos) e uma oportunidade estratégica para reequilíbrio, pois já dispõem de infraestrutura instalada (água, esgoto, energia, iluminação) e demandam menor investimento para viabilizar novos usos. Racionalizar o uso dessas áreas é o que o Plano Diretor determina. Frisou a importância das áreas verdes e de lazer. A Organização Mundial da Saúde destaca que áreas verdes urbanas estão associadas à redução de doenças cardiovasculares, melhoria da saúde mental e aumento da atividade física, configurando importantes instrumentos de promoção da saúde pública. Sob a ótica sociourbanística, áreas verdes e sistemas de lazer configuram espaços de convivência, lazer e bem-estar, promovendo integração comunitária, inclusão social e valorização do espaço público. Ressaltou, porém, que a proposta não contempla desafetação de áreas verdes e de

lazer, mas apenas de áreas institucionais. Concluiu que o município de São José dos Campos, em consonância com a Constituição, detém plena autonomia e, simultaneamente, o dever de promover gestão dinâmica e estratégica das áreas públicas oriundas de projetos de loteamento, superando a antiga rigidez que, por décadas, limitou o potencial de uso desses ativos e gerou custos ao município. A proposta visa restaurar a função social da propriedade pública, otimizar recursos públicos e concretizar políticas definidas pela cidade e pela sociedade no Plano Diretor de 2018. Paulo Caon informou que deixou um QR code para acesso a todos os estudos e material técnico, e mencionou que posteriormente exibiria imagem demonstrativa da dimensão das áreas públicas institucionais espalhadas pelo município. Encerrou sua apresentação agradecendo. Marcelo Manara agradeceu a Paulo Caon e encerrou a segunda etapa. Solicitou a listagem dos inscritos e agradeceu a todos pela atenção. Informou que a lista de inscrições permaneceria aberta até as 19h. Anunciou que chamaria o primeiro inscrito para falar no microfone à sua direita (à esquerda dos presentes), já avisando o segundo inscrito para garantir dinâmica nas falas. Afirmou que o tempo de três minutos por manifestação seria cronometrado internamente, pois não foi possível baixar o cronômetro no computador devido à internet, mas que o acompanhamento seria feito manualmente. Convidou, em primeiro lugar, Jefferson Rocha, da SAVIVER e do COMAM. Na sequência, falaria João Batista da Cunha. Jefferson Rocha saudou os presentes e disse que seria breve. Agradeceu a acolhida na Casa do Idoso do Vista Verde, da qual a SAVIVER tem honra de receber os participantes. Informou que, pela primeira vez, assistiu à palestra tratando-se da segunda sessão, que certamente demandará mais tempo. Mencionou que o bairro Vista Verde foi agraciado com muitas áreas verdes, que, segundo a segunda proposta, estão fora do objeto. A área institucional corresponde ao local onde estão a Casa do Idoso e toda a região. Perguntou se há outras áreas institucionais no Vista Verde ainda sem uso. Ressaltou que “o que não é medido não é gerenciado”, defendendo a necessidade de dimensionamento claro das áreas institucionais disponíveis. Citou exemplos de bairros presentes Capão Grosso, Paineiras, Vila Unidos, Monte Rei e colocou-se à disposição, mencionando que também atua no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano representando a região leste. Em nome da SAVIVER, manifestou o posicionamento da associação: o “cantinho” do Vista Verde está tranquilo até segunda ordem, mas é necessário entender o dimensionamento das áreas institucionais, principalmente na região leste, área de expansão. Parabenizou a SEURBS pelo trabalho desenvolvido e afirmou que a associação segue à disposição e participará de outras audiências. Marcelo Manara agradeceu a Jefferson Rocha e convocou o próximo orador, João Batista da Cunha. Informou que, na sequência, falaria Maria Sebastiana Félix, embora não soubesse o último sobrenome. João Batista da Cunha saudou os presentes e agradeceu a presença de todos, destacando que ninguém havia sido convidado pela Prefeitura para comparecer. Explicou que a audiência pública ocorreu sem convocação oficial aos moradores da região e que a presença deveu-se à mobilização dos moradores. Direcionou-se ao ponto central: afirmou que a lei em discussão foi elaborada para ser aplicada na periferia da cidade, e não em toda a cidade, citando que há várias áreas institucionais em bairros como Esplanada e Satélite, mas que a proposta visa apenas bairros periféricos. Mencionou que o grupo vestido de verde presente era da Vila Unidos. Elogiou a coragem dos moradores da Vila Unidos, afirmando que a presença deles na audiência foi fruto de

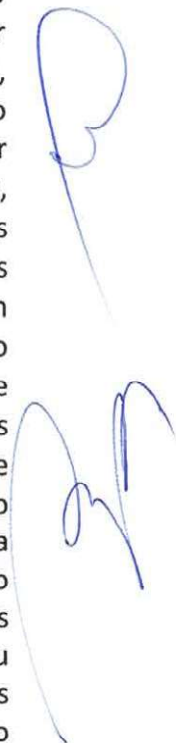
luta. Criticou a aprovação da lei na Câmara Municipal sem audiência pública, o que, segundo ele, levou o vereador Abranches a entrar na Justiça e cancelá-la. Afirmou que agora estão refazendo a lei e realizando a audiência pública para corrigir o erro e manter uma norma que, na visão dele, prejudica moradores da periferia. Sugeriu que, se a lei fosse para a cidade inteira, a alteração deveria ser testada no Esplanada, onde há uma área institucional uma praça apelidada "Maconhão" que comportaria dez prédios do CDHU. Questionou por que a proposta não foi apresentada lá e restringiu-se à região. Relatou que soube da situação porque, enquanto a lei estava em vigência, houve uso de gás de pimenta nos olhos de moradores da Vila Unidos. Narrando experiência pessoal, disse que conseguiu verba para construir uma quadra e o vice-prefeito o chamou para discutir o local. Informou que a única área institucional no loteamento de três ruas foi impedida para construção da quadra, pois estava reservada para construção de prédio do CDHU. Propôs votação informal: pediu que os contra a lei levantassem a mão e solicitou que alguém filmasse. Marcelo Manara interrompeu, lembrando que o tempo de João Batista havia esgotado e convocou a próxima oradora, Maria Sebastiana Félix Bizeto que expressou confiança no processo democrático das audiências públicas. Comentou que a apresentação foi bonita, mas questionou se realmente 42% das áreas de cada loteamento são destinadas ao interesse público. Apontou que há muitas áreas abandonadas e que há custo de manutenção. Perguntou onde está a governança e onde está o recurso do IPTU destinado ao bem comum. Defendeu que há interesse em usar áreas públicas para atividades que beneficiem crianças, jovens, idosos e adultos, e reafirmou que 42% é direito dos moradores: "O que é nosso, é nosso". Marcelo Manara agradeceu e convocou Cirene Nunes, informando que na sequência falaria Kaique Silva. Cirene Nunes, moradora da Vila Unidos e representante da vila, disse que leu integralmente o Plano Diretor antes da audiência. Elogiou o documento por abordar sustentabilidade, cuidado social e cuidado com a criança, mas comparou sua estrutura a um "sanduíche": no topo, princípios bonitos; no meio, decretos municipais que abrem brechas para especulação imobiliária, citando o caso do Jaguari. Relatou contradição: o texto fala em remover moradores por área de risco e, ao mesmo tempo, prever turismo no mesmo local. Defendeu que áreas institucionais devem ser destinadas a hospital, UBS e creche. Criticou a implantação de CDHU em área institucional, comparando a "começar uma casa pelo telhado". Argumentou que, ao instalar moradores, deve haver creche, hospital e escola. Contou que, em 26 anos no mesmo bairro, viu crescer cinco conjuntos habitacionais ao redor, mas não houve nova UBS, creche ou escola. Concluiu que a área institucional deve criar creche, escola e parque que beneficiem toda a população, não apenas um grupo. Marcelo Manara agradeceu a Cirene e convocou Kaique Silva, informando que na sequência falaria Fernanda Fowler. Kaique Silva disse que a Vila Unidos é exemplo do que a lei proposta faz com os moradores. Relatou que a praça da Vila Unidos existia há 25 anos (ou mais) e não estava ociosa; era usada diariamente por moradores, crianças vindas da escola etc. Criticou a ideia de "áreas ociosas", afirmando que, na prática, a realidade é diferente. Disse que tudo o que foi dito como "não pode" aconteceu na Vila Unidos. Questionou por que a prefeitura precisaria comprar terreno, lembrando que essa sempre foi a função do poder público. Criticou a mudança legal e mencionou empresários devendo bilhões à cidade com terrenos ociosos. Reafirmou, concordando com a colega, que áreas institucionais são para creche, UBS, saúde e lazer. Disse que a moradia deve



ocorrer, mas sem sobrepor o direito ao lazer, especialmente de crianças e idosos que têm apenas uma praça para atividades culturais e físicas. Corrigiu a afirmação de que o projeto não contempla áreas verdes e de lazer, lembrando que a área da Vila Unidos era, justamente, área verde e lazer em uso constante. Alertou que, se a lei passar, os moradores dos outros bairros enfrentarão spray de pimenta, tratores e policiamento (incluindo cavalaria contra idosos), como aconteceu na Vila Unidos. Reafirmou: "Moradia sim, atravessando o direito dos outros não". Marcelo Manara agradeceu a Kaique Silva e convocou Fernanda Fowler, informando que na sequência falaria Gilson Machado. Fernanda Fowler esclareceu que estava presente não como representante da OAB nem do Conselho Municipal, mas como cidadã. Manifestou discordância da tese de que a lei está antiga e precisa mudar. Argumentou que a organização atual da cidade e os títulos conquistados devem-se à lei que conteve o crescimento desordenado a Lei Orgânica, que regulou loteamentos em São José dos Campos. Explicou que a regra se aplica a loteamentos, não a áreas públicas em geral. Lembrou a complexidade da aprovação de loteamentos, com planejamento e fiscalização (incluindo Corpo de Bombeiros). Criticou a ideia de abandonar esse planejamento apenas para replanejar a cidade. Adiantou outro problema: diversas áreas tituladas como institucionais exercem, na prática, função de área verde ou de lazer, e poderiam ser incluídas na desafetação. Alertou que praças e áreas de lazer podem constar no papel como "institucionais" e, assim, entrar na demanda de mudança de destinação. Considerou isso um problema sério e inaceitável. Enfatizou que todas essas áreas exercem função importante, frequentemente como uso comum do povo. Lembrou que, desde a pandemia, as pessoas passaram a usar mais a cidade, parques e áreas públicas. Alertou contra a passagem do público para o privado sem debate. Defendeu que não se pode permitir modificação da destinação de áreas com funções pré-estabelecidas. Citou o caso da Vila Unidos, cuja área teve função modificada, e disse que isso pode ser esperado com a mudança. Concluiu: "Modificação, não". Marcelo Manara agradeceu a Fernanda Fowler e fez correção: esclareceu que Fernanda Fowler participou como cidadã, e não como representante da OAB e do COMAM, como havia mencionado anteriormente. Em seguida, convocou Gilson Machado, informando que na sequência falaria Eric. Gilson Machado saudou a todos, o secretário Manara e os profissionais e comissionados da Prefeitura presentes até aquele horário. Afirma que a audiência era oficial, promovida pelo município, e que era garantido o direito de realizar votação para verificar se a audiência teria validade. Declarou que a assembleia deveria ter soberania total sobre a audiência, apesar da falta de divulgação adequada (sem carro de som, sem folhetos nas casas), o que, segundo ele, tentava realizar a audiência de forma "escondida" da população. mencionou que muitos presentes foram convidados por conhecidos que alertaram sobre a importância do evento e sobre o direito dos moradores de serem afetados pela proposta. Propôs votação à assembleia geral: "Vocês são a favor ou contra a mudança no Plano Diretor da cidade com o apontamento que o Executivo está propondo?". Convidou os contra a lei a levantarem a mão ou ficarem de pé, dizendo querer ver "quem é São José de verdade". Alertou que nas demais audiências deveriam ocorrer a mesma mobilização, pois a cidade não poderia continuar a caminho de um "abismo" nos últimos dez anos. Citou alagamentos mesmo sem chuva e perdas de bens, e advertiu contra ofertar a cidade ao mercado especulativo. Questionou como ficariam filhos e netos com essa cidade. Declinou não querer "uma

São Paulo implantada dentro de São José dos Campos” e encerrou agradecendo. Marcelo Manara agradeceu a Gilson Machado e convocou Erick, informando que na sequência falaria Rui Prado. Erick apresentou-se como presidente do CONSEG e de outra associação. Declarou ser “contra e a favor ao mesmo tempo”. Explicou que é contra em relação às áreas verdes ainda não listadas: áreas classificadas como institucionais, mas usadas como área verde ou praça, não deveriam entrar no processo de desafetação. Pediu listagem transparente de todas as áreas impactadas após a aprovação da lei. Disse ser a favor porque essas áreas poderiam trazer moradias para pessoas em situação de vulnerabilidade, normalmente localizadas próximas a equipamentos públicos (UBS, escolas). Citou dois exemplos de CDHU: o CDHU Alto Santana, do qual é totalmente contra por estar distante de equipamentos públicos e concentrar muitas pessoas em um único local, gerando desequilíbrio social e alta insegurança; e o CDHU Bom Retiro, no Paineiras, que parece condomínio fechado, mas é bem planejado, estudado e aplicado corretamente. Por esse último, é totalmente favorável: não há problema de segurança, há acesso a UBS, escola, ônibus, avenida larga e bem projetada. Ressaltou que a questão não é o projeto em si, nem diretrizes ou plano de governo, mas a alteração da emenda à Lei Orgânica (artigo 258). Defendeu que, antes de qualquer implementação, mesmo com a lei aprovada, a população local — que conhece a realidade do lugar — deve ser consultada sobre o impacto positivo ou negativo da retirada de equipamentos ou da alteração de uso de área verde. Concluiu que deve haver listagem das áreas impactadas e consulta à população local. Reafirmou ser favorável, desde que haja moradias dignas. Marcelo Manara pediu a Erick que concluísse. Erick repetiu a necessidade de listagem e consulta à população e encerrou. Marcelo Manara agradeceu a Erick e convocou Rui Prado, informando que depois falaria Francisley Landim. Rui Prado apresentou-se como vizinho do Portal Santa Inês, residente no Morada do Fênix, e disse ter sido avisado de última hora, sem tempo para estudar a proposta. Declarou que todos estavam ali não por egoísmo, mas por zelo pela qualidade de vida construída com esforço financeiro. Disse que ninguém é contra habitação popular, mas são contra a construção de CDHU naquele local específico e sem planejamento e diálogo com os residentes. Alertou que a infraestrutura está no limite: trânsito problemático, falta de estacionamento, ausência de área de lazer, escolas superlotadas e posto de saúde sobrecarregado. Afirmou que a chegada de grande conjunto habitacional sem ampliação dos serviços públicos colapsaria a infraestrutura. Criticou a escolha de área com parquinho, áreas verdes e espaços de convivência consolidada para construir prédios populares, considerando erro urbanístico que desvaloriza áreas de lazer essenciais para as crianças. Defendeu necessidade de bairro tranquilo e equilibrado, e disse que o local sugerido é inadequado ao perfil demográfico do CDHU. Reafirmou não querer o fim do projeto, mas que seja feito onde faça sentido, sugerindo que a Prefeitura procure terrenos que não destruam áreas de lazer existentes ou sobrecarreguem infraestrutura no limite. Pediu respeito ao planejamento urbano e que a voz dos moradores fosse ouvida. Abriu parêntese relatando que, desde 2006, morava no Morada do Fênix e houve implantação do CDHU São José II, que trouxe três comunidades (Morro do Regaço, Santa Cruz e Nova Detroit). Na época, o bairro ficou “sitiado”, afetando toda a região leste. Marcelo Manara pediu a Rui Prado que concluísse. Rui Prado relata ter sido assaltado por quadrilha fortemente armada (com touca ninja, cinco pessoas) e disse que só não morreu por “misericórdia de Deus”. Expressou medo e preocupação com a

qualidade de vida, reconhecendo que no CDHU moram pessoas boas, mas mencionou que há relatos de que o local se torna "covil de entorpecentes e tráfico". Concluiu dizendo que não concorda e acredita que a maioria também não concorda. Marcelo Manara, antes de chamar o próximo orador, informou que às 19h44 as inscrições para fala estavam encerradas, com listagens já consolidadas. Parabenizou todos os participantes pelo comportamento cidadão manifestando-se, escutando os demais, afirmando que isso era o propósito de uma audiência pública. Disse que a audiência estava sendo conduzida dentro da legalidade, rigor e atenção de todos. Convidou Francisley Landim para falar, informando que depoisalaria Osmar Rodrigues. Sr. Francisley Landim Cumprimentou a todos e agradeceu o tempo dedicado pelos presentes, destacando que também estava trabalhando antes de comparecer à audiência. Observou que a Prefeitura deveria realizar audiências também nos bairros onde as pessoas residem, pois muitos moradores não puderam participar em razão do horário de trabalho. Ressaltou que essa medida facilitaria o acesso da população às informações e possibilitaria maior participação dos moradores. Acrescentou que a Prefeitura poderia ter utilizado carro de som para divulgar a audiência, da mesma forma que ocorre durante campanhas eleitorais. Segundo ele, quando se trata de ações voltadas ao benefício da população, a divulgação não recebe a mesma atenção. Relatou que o bairro Portal Santa Inês é pequeno, possui apenas uma entrada e três ruas, e já enfrenta problemas de congestionamento e dificuldades de circulação de veículos. Informou que o bairro não possui praça nem áreas adequadas de lazer e que a única praça existente não recebe a devida manutenção por parte da Prefeitura. Destacou ainda problemas relacionados à iluminação precária, às condições das vias e ao acesso ao bairro. Defendeu a abertura de uma nova via de acesso, afirmando que existe espaço para isso, embora desconheça a titularidade dos terrenos necessários para a intervenção. Sugeriu que a Prefeitura avaliasse a possibilidade de adquirir ou negociar essas áreas. Manifestou preocupação com o aumento da população local, citando a existência de um empreendimento da MRV e o crescimento contínuo do número de moradores. Afirmou que existem outras regiões da cidade com maior disponibilidade de áreas para implantação de novos empreendimentos habitacionais, mencionando bairros como Esplanada, Satélite e áreas da Zona Sul próximas ao Morumbi. Declarou ser favorável à moradia, mas ressaltou que é necessário preparar previamente os bairros com infraestrutura adequada, incluindo creches, escolas, unidades básicas de saúde e demais equipamentos públicos, para somente depois ampliar a ocupação urbana. Observou que a Zona Leste não possui equipamentos esportivos equivalentes aos existentes na Zona Sul e sugeriu a implantação de um centro poliesportivo em área institucional disponível na região. Concluiu afirmando que a Prefeitura deveria analisar as necessidades de cada bairro individualmente e promover diálogo com os moradores de todas as regiões afetadas pelos projetos urbanísticos. Defendeu que a participação popular ampla é um princípio democrático e que todos os cidadãos devem ser ouvidos e agradeceu a atenção de todos. Sr. Marcelo Manara agradeceu a manifestação Sr. Francisley Landim e anunciou a próxima inscrição, concedendo a palavra ao Sr. Osmar Rodrigues Eugênio, identificado como representante e presidente da comunidade do Capão Grosso. Sr. Osmar Rodrigues Eugênio cumprimentou a todos os presentes e os integrantes da mesa. Manifestou entendimento de que a Prefeitura não possui planejamento adequado para suas ações e que as decisões adotadas acabam beneficiando determinados interesses. Criticou o



empreendimento Sete Sois, afirmando que, em sua avaliação, ele foi realizado sem planejamento. Afirmou que a administração municipal vem adotando medidas na Região Leste sem a devida organização e planejamento urbano. Como exemplo, mencionou o plantio de árvores sob redes de alta tensão, entendendo que isso demonstra falhas na execução dos projetos. Dirigindo-se ao Sr. Marcelo Manara, questionou a situação de seu bairro, que, segundo relatou, existe há aproximadamente 70 anos e ainda enfrenta problemas relacionados à existência de água e esgoto a céu aberto. Informou que já foram protocolados mais de 500 pedidos e abaixo-assinados visando à regularização da área, sem solução definitiva desde 2022. Afirmou considerar que as alterações legislativas em discussão beneficiariam o setor imobiliário e conclamou os presentes a permanecerem atentos ao processo. Esclareceu que não é contrário à construção de moradias populares, mas entende que os novos empreendimentos deveriam ser direcionados para outras regiões da cidade, argumentando que a Região Leste já enfrenta diversos problemas de infraestrutura e segurança pública. Criticou a atual gestão municipal e parte dos vereadores, afirmando que, em sua opinião, não têm conduzido adequadamente a administração pública. Declarou ainda a intenção de disputar uma vaga no Legislativo Municipal nas eleições de 2028. Ressaltou que não aceita irregularidades praticadas pelo poder público e que continuará cobrando melhorias para a população. Defendeu novamente que empreendimentos habitacionais sejam implantados em outras regiões da cidade e destacou problemas locais relacionados à pavimentação, à manutenção das vias, aos serviços da SABESP e à ausência de fiscalização adequada. Concluiu afirmando que a cidade carece de planejamento urbano mais eficiente e agradeceu a oportunidade de manifestação. Sr. Marcelo Manara solicitou ao Sr. Osmar Rodrigues Eugênio que observasse o tempo regulamentar de sua fala. Antes de conceder a palavra à próxima inscrita, registrou que a mesa repudiava a expressão utilizada pelo orador ao se referir à equipe técnica da Prefeitura. Destacou que os servidores públicos envolvidos nos trabalhos técnicos se dedicam diariamente à promoção de melhorias para a cidade e que, embora as manifestações críticas sejam legítimas e próprias do ambiente democrático das audiências públicas, não seriam admitidas ofensas ou desrespeito às pessoas. Esclareceu que qualquer participante poderia manifestar-se com firmeza e assertividade, mas sem recorrer a expressões ofensivas direcionadas a indivíduos ou equipes de trabalho. Na sequência, anunciou a participação da Sra. Fernanda Silveira, seguida pelo Sr. José Carlos Moreira. Sra. Fernanda Silveira cumprimentou a todos os presentes e apresentou-se como integrante da Associação de Moradores do Capão Grosso I. Declarou ser contrária à proposta legislativa em discussão e afirmou que mobilizou diversas pessoas para participarem da audiência pública, por entender a importância do debate e da participação popular. Relatou que, se possível, promoveria reuniões em todos os bairros para explicar aos moradores o funcionamento das audiências públicas e a relevância das decisões nelas discutidas, observando que muitas pessoas deixam de participar e posteriormente desconhecem os impactos das medidas aprovadas. Ao abordar a realidade da Região Leste, afirmou que a Prefeitura ainda enfrenta dificuldades para regularizar diversos bairros do município e que a infraestrutura disponível não acompanha as necessidades da população. Criticou o elevado investimento em publicidade institucional, sustentando que a imagem divulgada da cidade não corresponde à realidade vivenciada pelos moradores de sua região. Como exemplo, mencionou a divulgação dos ônibus elétricos e do conceito de



cidade inteligente, observando que, em seu bairro, sequer há atendimento regular de transporte coletivo. Afirmou que a Região Leste enfrenta problemas relacionados à segurança pública, pavimentação e falta de planejamento urbano. Citou o empreendimento Sete Sois e destacou que a região possui apenas duas escolas e “carece” de equipamentos públicos essenciais, como escolas, unidades de saúde e outros serviços básicos. Defendeu que qualquer ampliação populacional deve ocorrer apenas quando houver infraestrutura suficiente para acolher adequadamente os novos moradores, incluindo creches, escolas e segurança pública. Ressaltou que os cidadãos pagam impostos e esperam receber serviços públicos compatíveis. Informou que seu bairro já está regularizado, mas ainda carece de infraestrutura adequada, não dispondo de creches e escolas suficientes. Concluiu afirmando que existe uma diferença significativa entre a imagem divulgada do município e a realidade enfrentada diariamente por muitos moradores, classificando São José dos Campos como uma cidade rica e inteligente, mas cuja qualidade dos serviços não alcança todos os cidadãos de forma igualitária e agradeceu a atenção dos presentes. Sr. Marcelo Manara agradeceu à Sra. Fernanda Silveira pela manifestação e anunciou o próximo inscrito, Sr. José Carlos Moreira. Informou ainda que, na sequência, faria uso da palavra a Sra. Adriana Rebouças Vanderlei. Sr. José Carlos Moreira cumprimentou todos os presentes e informou que participava da audiência na condição de cidadão e morador do bairro Vista Verde. Inicialmente, agradeceu a oportunidade concedida aos cidadãos para se manifestarem e declarou apoio às manifestações realizadas anteriormente pelo Sr. João, pelo Sr. Jefferson e pelos demais integrantes do grupo organizado presente na audiência. Ressaltou a importância de as comunidades defenderem seus interesses dentro dos limites legais e cobrarem das autoridades as providências necessárias. Esclareceu que não seria possível abordar todos os temas em profundidade devido à diversidade dos assuntos envolvidos, mas apresentou alguns tópicos que considerava relevantes para registro e análise da equipe responsável. No primeiro ponto, tratou da questão do urbanismo e da distribuição da ocupação do solo. Destacou que diversos estudiosos e urbanistas brasileiros defendem que o planejamento urbano não se resume à construção de moradias próximas umas das outras, mas deve contemplar áreas de lazer, espaços abertos e ambientes que permitam o contato da população com a natureza, elementos que, segundo ele, contribuem diretamente para a saúde pública e a qualidade de vida. Manifestou preocupação com o avanço da ocupação urbana sobre áreas verdes, cursos d’água e remanescentes ambientais que, em sua avaliação, deveriam ser preservados para as futuras gerações. Em seguida, abordou o tema das ocupações que considerou suspeita em áreas verdes, afirmando que, em diversos pontos da cidade, áreas públicas acabam sendo gradualmente ocupadas por edificações que, posteriormente, favorecem interesses ligados à especulação imobiliária. Também criticou as frequentes alterações na legislação municipal, afirmando que as leis vêm sendo modificadas ao longo dos anos de forma excessiva. Citou como exemplo a Lei Orgânica do Município, que, segundo ele, sofreu inúmeras alterações e supressões ao longo do tempo, muitas delas relacionadas a interesses específicos de determinados setores. Ao aproximar-se do encerramento de sua fala, questionou o cumprimento das obrigações ambientais relacionadas aos empreendimentos imobiliários, especialmente no que se refere ao reflorestamento compensatório decorrente da supressão de vegetação e à preservação das faixas de proteção de córregos e nascentes urbanas. Citou como

exemplo situações observadas no bairro Vista Verde, onde, segundo relatou, existem edificações implantadas muito próximas aos cursos d'água e áreas verdes.

Sr. Marcelo Manara Solicitou ao Sr. José Carlos Moreira que concluísse sua manifestação em razão do término do tempo regulamentar. Sr. José Carlos Moreira prosseguiu afirmando que existem edificações instaladas em áreas verdes cuja finalidade futura lhe parece incerta. Entendeu que tais situações refletem problemas decorrentes das alterações legislativas e da ocupação gradual de áreas originalmente destinadas à preservação. Concluiu parabenizando as comunidades presentes pela participação cidadã, pelo respeito demonstrado durante as manifestações e pela defesa dos interesses coletivos. Manifestou expectativa de que as autoridades públicas demonstrem o mesmo respeito que os participantes da audiência vêm demonstrando entre si e agradeceu a oportunidade. Sr. Marcelo Manara agradeceu a manifestação do Sr. José Carlos Moreira e concedeu a palavra à Sra. Adriana Rebouças Vanderlei, informando que, na sequência, falaria a Sra. Ieda Costa. Sra. Adriana Rebouças Vanderlei cumprimentou os presentes e dirigiu-se ao presidente da mesa. Inicialmente, registrou sua expectativa de que a audiência pública não servisse apenas para cumprir uma formalidade legal, mas que efetivamente considerasse as manifestações da população. Relatou que, em audiências anteriores, teve a impressão de que as contribuições populares não foram devidamente incorporadas ao texto final das propostas debatidas. Parabenizou a equipe responsável pela apresentação realizada durante a audiência, mas discordou da afirmação de que a legislação de 1990 estaria ultrapassada. Em sua avaliação, a referida legislação foi inovadora para sua época ao prever a destinação de áreas institucionais para equipamentos públicos. Argumentou que, diante do crescimento populacional do município, a necessidade de implantação de equipamentos públicos não diminuiu, mas se tornou ainda mais relevante. Destacou que a legislação atualmente garante apenas 5% de área institucional, percentual que, segundo seu entendimento, já é limitado diante das demandas existentes. Ao tratar da proposta de alteração legislativa, observou que, embora as áreas verdes tenham sido excluídas das possibilidades de alienação, ainda permanecem preocupações relacionadas às áreas institucionais. Citou como exemplo o caso da Vila Unidos, onde áreas originalmente classificadas como institucionais passaram a desempenhar funções de lazer e convivência comunitária. Questionou os critérios que serão utilizados para definir quais áreas são efetivamente ociosas ou subutilizadas, destacando que avaliações realizadas em horários ou condições específicas podem não refletir o uso real desses espaços pela população. Afirmou que o texto proposto confere ampla margem de discricionariedade ao Poder Público ao prever futuras desafetações de áreas institucionais, cuja regulamentação dependerá de legislação complementar. Também ressaltou que a alienação de bens públicos corresponde, na prática, à possibilidade de venda desses espaços e manifestou preocupação com a existência de grupos interessados em identificar áreas públicas para futura disponibilização ao mercado imobiliário. Concluiu afirmando que continuará acompanhando e participando das audiências públicas relacionadas ao tema, defendendo a preservação dos espaços públicos e o fortalecimento das garantias legais para sua proteção e agradeceu a atenção de todos. Sr. Marcelo Manara agradeceu à Sra. Adriana Rebouças Vanderlei e concedeu a palavra à Sra. Ieda Costa, informando que, posteriormente, falaria o Sr. Paulo Henrique de Souza Ribeiro.



Sra. Ieda Costa, cumprimentou todos os presentes e identificou-se como Ieda Costa. Informou que realizaria a leitura de um texto preparado previamente para melhor aproveitar o tempo disponível. Relatou que, durante o final de semana, conversou com uma prima que esteve em São José dos Campos e que manifestou admiração pela cidade, destacando sua organização, beleza e desenvolvimento urbano, inclusive comparando-a favoravelmente a outras cidades brasileiras. A partir desse relato, observou que São José dos Campos é reconhecida nacionalmente como uma cidade moderna e premiada, tendo recebido diversos reconhecimentos ao longo dos últimos anos. Acrescentou que frequentemente os governantes destacam a qualidade de vida existente no município. Sr. Marcelo Manara solicitou silêncio aos presentes, observando que o ruído no ambiente estava dificultando a compreensão da fala da oradora. Pediu respeito à participante que estava utilizando a palavra e determinou a retomada da contagem do tempo. Sra. Ieda Costa prosseguiu afirmando que São José dos Campos alcançou seu atual nível de organização graças a uma legislação urbanística consolidada ao longo de mais de três décadas. Diante disso, questionou a necessidade de alterar uma legislação que, em sua avaliação, vem produzindo resultados positivos para o município. Defendeu que a legislação atual permanece moderna e adequada às necessidades da cidade. Ao tratar especificamente da proposta de alteração da Lei Orgânica, destacou que ela passaria a permitir a alienação de áreas institucionais. Ressaltou que tais áreas constituem patrimônio público destinado ao uso coletivo e ao bem-estar da população. Questionou se eventuais adquirentes privados desses espaços manteriam a mesma finalidade pública atualmente assegurada pela legislação e concluiu que, em sua avaliação, isso não ocorreria. Prosseguiu sua manifestação afirmando que, com a alienação das áreas institucionais, o uso comum desses espaços deixaria de existir em benefício de interesses particulares. Declarou entender que essa seria a principal consequência das alterações propostas. Referindo-se à apresentação realizada durante a audiência, abordou a questão dos chamados "vazios urbanos". Questionou qual seria o problema da existência desses espaços, argumentando que eles desempenham papel importante na circulação do ar e na amenização dos efeitos das altas temperaturas. Destacou que os eventos climáticos extremos tendem a se tornar cada vez mais frequentes e que a constante impermeabilização do solo urbano agrava os problemas relacionados à drenagem e à absorção das águas das chuvas. Afirmou que essa preocupação deveria ser permanente na gestão pública municipal e observou que o tema da adaptação das cidades às mudanças climáticas já vem sendo amplamente discutido em diversos fóruns e eventos institucionais. Dirigindo-se ao Sr. Marcelo Manara, recordou sua participação em evento promovido pelo Ministério Público relacionado à adaptação das cidades aos eventos climáticos extremos, destacando que o assunto é conhecido pelas autoridades municipais. Questionou quando São José dos Campos iniciará efetivamente a implementação de medidas voltadas à adaptação climática, ressaltando que informações técnicas e conhecimento sobre o tema já estão disponíveis. Ao final, solicitou que fossem apresentados exemplos concretos de loteamentos que poderiam ter áreas institucionais afetadas pela proposta em discussão e agradeceu a atenção de todos. Sr. Marcelo Manara agradeceu à Sra. Ieda Costa e concedeu a palavra ao Sr. Paulo Henrique de Souza Ribeiro, informando que, na sequência, faria uso da palavra o Sr. José Viguini Dário. Sr. Paulo Henrique de Souza Ribeiro, cumprimentou o presidente da mesa, os demais integrantes da mesa diretora

e todos os presentes. Parabenizou os participantes pela expressiva presença na audiência pública. Apresentou-se como presidente da Associação de Moradores do Monterrey, afirmando também representar as comunidades do Serrote, Jardim Helena e demais bairros da região. Informou estar em seu terceiro mandato como liderança comunitária e destacou que atua de forma independente, embora respeite as lideranças vinculadas a partidos políticos. Relatou que acompanha o desenvolvimento do bairro Monterrey há aproximadamente 16 anos e relembrou diversas conquistas obtidas pela comunidade ao longo desse período, entre elas a implantação de uma creche, de uma unidade de saúde da família e, mais recentemente, a construção da Unidade Básica de Saúde (UBS) do Monterrey. Anunciou que a nova UBS seria entregue ainda naquele mês e afirmou sentir-se satisfeito pela concretização de uma reivindicação antiga da população local. Ressaltou que a conquista não pertence a uma única liderança, mas a toda a comunidade que participou das mobilizações e reivindicações ao longo dos anos. Também mencionou outros projetos em andamento na região, como a implantação de um poliesportivo, de um Ponto de Entrega Voluntária (PEV), melhorias viárias e a duplicação de importantes vias de acesso. Convidou todas as lideranças presentes para participarem da inauguração da nova UBS, destacando que a unidade atenderá aproximadamente de dez a doze mil pessoas. Defendeu a importância da participação popular nas audiências públicas, afirmando que esse tipo de envolvimento contribui efetivamente para a conquista de melhorias para os bairros. Ao final, declarou ser favorável à implantação de moradias populares também em regiões consideradas mais valorizadas da cidade, entendendo que o acesso à moradia é um direito de todos os cidadãos e agradeceu a atenção dos presentes. Sr. Marcelo Manara agradeceu a manifestação do Sr. Paulo Henrique de Souza Ribeiro e concedeu a palavra ao Sr. José Viguini Dário, informando que, posteriormente, faria uso da palavra a Sra. Neide Maria do Nascimento Santos. Sr. José Viguini Dário cumprimentou todos os presentes e agradeceu a oportunidade de participar da audiência. Inicialmente, elogiou o nível dos debates realizados durante a reunião e destacou sua experiência em atividades associativas no município, informando que participa de seis associações em São José dos Campos. Apresentou-se como empresário e relatou que reside na cidade há aproximadamente 48 anos. Recordou o desenvolvimento do município ao longo desse período e mencionou possuir investimentos imobiliários em diferentes regiões da cidade, incluindo os bairros Galo Branco, Portal Santa Inês, Vista Linda e a região da Avenida dos Astronautas. Esclareceu que esses investimentos foram realizados ao longo de sua trajetória de trabalho e planejamento pessoal. Manifestou preocupação com os impactos que determinadas alterações legislativas poderiam causar ao desenvolvimento urbano do município e ressaltou a importância da atuação da Câmara Municipal no processo de discussão e votação das propostas. Dirigindo-se ao Sr. Marcelo Manara, fez referência a um reconhecimento recentemente recebido pelo município, relacionado às práticas de sustentabilidade e governança. Destacou que São José dos Campos é amplamente reconhecida por seus indicadores de qualidade de vida, educação e gestão pública, afirmando ser um defensor do desenvolvimento da cidade. Concluiu reiterando seu apreço pelo município e sua preocupação com a preservação dos avanços alcançados ao longo dos anos. Sr. Marcelo Manara agradeceu a manifestação do Sr. José Viguini Dário e esclareceu que o participante fazia referência ao reconhecimento internacional recebido por São José dos Campos como



cidade ESG, distinção concedida ao município e recebida pelo prefeito Anderson Farias durante evento internacional. Na sequência, chamou a Sra. Neide Maria do Nascimento Santos e informou que a última inscrita seria a Sra. Valquíria Soraya Ribeiro. Diante da ausência momentânea da Sra. Neide Maria do Nascimento Santos, concedeu a palavra à Sra. Valquíria Soraya Ribeiro, registrando que, caso a participante ausente retornasse, poderia encerrar a lista de manifestações. Sra. Valquíria Soraya Ribeiro cumprimentou todos os presentes e informou que participava da audiência na condição de moradora do bairro Sítio Encantado, além de atuar juntamente com outras lideranças comunitárias da Região Leste. Registrou sua preocupação com a situação enfrentada pelos moradores de áreas irregulares da região, afirmando que essas comunidades enfrentam dificuldades relacionadas ao acesso a serviços públicos essenciais. Relatou problemas no transporte coletivo, especialmente para moradores dos bairros Bom Retiro, Bairrinho, Majestic e Capão Grosso, mencionando longos períodos de espera pelos ônibus e a insuficiência das linhas disponíveis. Questionou a confiança da população em uma administração pública que, segundo sua percepção, ainda não conseguiu atender adequadamente às demandas dos bairros já existentes. Comparou as condições de infraestrutura de diferentes regiões da cidade e defendeu que investimentos em transporte, saúde e demais serviços públicos sejam distribuídos de forma mais equilibrada entre os bairros. Recordou sua experiência pessoal como moradora da Região Leste e afirmou ter acompanhado o desenvolvimento de diversos bairros ao longo dos anos, destacando que muitas das estruturas atualmente existentes foram resultados de gestões anteriores e de reivindicações históricas da população. Defendeu que bairros que contribuem com o pagamento de tributos municipais também devem receber serviços públicos de qualidade, independentemente de sua localização ou perfil socioeconômico. Concluiu afirmando que a população dos bairros mais afastados continua necessitando de melhorias significativas em infraestrutura, transporte, saúde e demais serviços públicos, e pediu maior atenção do Poder Público às demandas dessas comunidades. Sr. Marcelo Manara solicitou à Sra. Valquíria Soraya Ribeiro que concluísse sua manifestação em razão do encerramento do tempo regulamentar. Sra. Valquíria Soraya Ribeiro concluiu afirmando que os moradores das regiões mais afastadas sentem-se esquecidos pelo Poder Público. Sr. Marcelo Manara informou que a Sra. Neide Maria do Nascimento Santos não estava presente no momento da chamada. Em razão de solicitação apresentada e considerando a ausência da inscrita, abriu uma exceção para permitir a manifestação da Sra. Rosana Rocha em seu lugar. Sra. Rosana Rocha cumprimentou o presidente da mesa e os demais presentes. Inicialmente, agradeceu ao Sr. Marcelo Manara pela atenção dispensada a uma demanda relacionada à retirada de uma árvore localizada na Rua Buenos Aires. Apresentou-se como moradora do bairro Vista Verde há mais de vinte anos e esclareceu que, embora não integre a diretoria da associação de moradores do bairro, participa das atividades comunitárias juntamente com outros moradores. Parabenizou os participantes presentes pela mobilização e destacou a presença de diversos moradores do Vista Verde na audiência pública. Em seguida, relatou a existência de uma área verde localizada atrás da Escola Municipal Herondina, informando que, segundo sua percepção, parte dessa área estaria sendo ocupada irregularmente há vários anos por um morador da região. Afirmou que a situação já foi objeto de reclamações e questionamentos por parte da comunidade. Informou ainda que os moradores vêm solicitando melhorias na área, incluindo

pavimentação e iluminação, especialmente nas proximidades da praça existente no local. Manifestou preocupação com a construção de novos empreendimentos imobiliários de grande porte na região, afirmando que as obras poderão impactar significativamente a dinâmica urbana do bairro, sobretudo em relação ao aumento do fluxo de pessoas e veículos. Relatou que o bairro também enfrenta diversos problemas relacionados ao crescimento urbano e à infraestrutura local. Defendeu que a participação popular é fundamental para a solução dessas questões e observou que muitos moradores deixam de comparecer às reuniões e audiências públicas, dificultando a representação das demandas da comunidade. Por fim, mencionou a existência de um imóvel utilizado para eventos e atividades de lazer em área predominantemente residencial, entendendo que essa situação também merece atenção por parte das autoridades competentes. Concluiu reiterando os parabéns aos participantes pela mobilização e agradeceu a oportunidade de manifestação. Sr. Marcelo Manara agradeceu à Sra. Rosana Rocha e declarou encerrada a terceira etapa da audiência pública, correspondente às manifestações da população. Parabenizou os participantes pela postura respeitosa, democrática e cidadã demonstrada durante todo o processo de participação popular. Na sequência, informou o início da quarta etapa da audiência, destinada aos comentários e esclarecimentos técnicos por parte dos representantes do Município, com duração prevista de vinte minutos. Agradeceu a presença dos representantes da Secretaria de Habitação e convidou a Secretária Adjunta, Sra. Flávia Pitombo, bem como os demais técnicos da pasta, para participarem da mesa ou realizarem esclarecimentos que considerassem pertinentes. Concedeu a palavra ao arquiteto Paulo Caon. Que iniciou sua manifestação esclarecendo que, em audiências públicas, normalmente procura se manifestar sob uma perspectiva técnica, evitando expor convicções pessoais ou opiniões de caráter emocional. Informou ser servidor de carreira do Município há aproximadamente dez anos e destacou não possuir vínculo partidário. Relatou que, inicialmente, mantinha posição contrária ao projeto em discussão, mas que, após participar dos estudos técnicos relacionados ao tema, passou a considerá-lo necessário. Observou que parte dos debates realizados durante a audiência foi influenciada por percepções pessoais e preocupações legítimas da população, mas ressaltou a importância de também considerar os aspectos técnicos e sociais envolvidos na política habitacional. Destacou que os profissionais da Secretaria de Habitação lidam diariamente com situações de grande vulnerabilidade social, atendendo famílias em risco de despejo, idosos sem moradia adequada e pessoas que enfrentam dificuldades habitacionais severas. Argumentou que os técnicos envolvidos nos estudos urbanísticos e habitacionais não atuam com a intenção de prejudicar comunidades ou bairros, mas procuram encontrar soluções para problemas complexos relacionados à habitação e ao desenvolvimento urbano. Afirmou que muitas das pessoas atendidas pelos programas habitacionais não possuem condições sequer de participar de audiências públicas, em razão de limitações econômicas e sociais. Nesse momento, parte do público manifestou-se durante a fala do técnico. Sr. Marcelo Manara solicitou respeito às manifestações realizadas pelos representantes técnicos do Município, lembrando que todos os participantes tiveram oportunidade de expor suas opiniões e que o momento era destinado aos esclarecimentos e comentários por parte da Administração Pública. Ressaltou que não se tratava de um debate entre participantes, mas de uma etapa de devolutivas e esclarecimentos. Sr. Paulo Caon prosseguiu afirmando que as

manifestações da população foram ouvidas com respeito e solicitou o mesmo tratamento para sua exposição. Observou que, ao longo de sua atuação profissional em audiências públicas, nunca havia sido alvo de expressões ofensivas dirigidas aos técnicos municipais, mencionando especificamente referências feitas durante a audiência à equipe técnica da Prefeitura. Defendeu o direito de esclarecer e responder às críticas recebidas, ressaltando que os servidores públicos também merecem respeito em razão do trabalho desenvolvido. Retomando aspectos técnicos da discussão, respondeu a manifestações relacionadas ao empreendimento Sete Sois, afirmando que o loteamento foi objeto de planejamento urbano e que uma de suas principais contrapartidas consiste na duplicação do Viaduto Santa Inês. Explicou que a obra viária não atende apenas à demanda gerada pelo empreendimento, mas beneficia toda a região. Acrescentou que o projeto contempla áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos públicos, como escolas, serviços de segurança e espaços de lazer, os quais atenderão não apenas aos futuros moradores do loteamento, mas também a toda a comunidade local. Ao abordar questionamentos sobre o plantio de árvores sob redes de energia elétrica, explicou que determinadas espécies de maior porte podem ser tecnicamente adequadas para esses locais, uma vez que suas copas ultrapassam a fiação, reduzindo conflitos futuros com a rede elétrica. Defendeu que avaliações técnicas devem preceder julgamentos sobre as ações realizadas pela equipe municipal. Esclareceu ainda que determinadas áreas citadas durante a audiência, como o chamado "Maconhão", não possuem classificação de área institucional, mas sim de área livre de uso público, razão pela qual não seriam abrangidas pelas alterações legislativas discutidas. Em relação ao caso da Vila Unidos, explicou que parte dos equipamentos de lazer existentes foi implantada em área originalmente classificada como institucional. Segundo sua interpretação, a proposta legislativa poderia inclusive corrigir esse tipo de situação, permitindo adequações formais na destinação das áreas públicas. Ressaltou que a possibilidade de desafetação de áreas institucionais também permitiria regularizar equipamentos de lazer já implantados e ampliar sua manutenção e utilização pela comunidade. Reconheceu que podem ter ocorrido equívocos de planejamento em situações específicas, mas defendeu que tais casos não devem impedir o aperfeiçoamento da legislação para o restante da cidade. Como exemplo hipotético, explicou que a desafetação de determinadas áreas poderia viabilizar a instalação de serviços de interesse da comunidade, como estabelecimentos comerciais de pequeno porte, desde que observadas as exigências legais e os procedimentos de autorização previstos em lei. Esclareceu que a proposta em discussão possui caráter geral e abstrato, não autorizando automaticamente a alienação de áreas públicas específicas. Por fim, destacou que qualquer processo de alienação de bem público depende de estudos próprios, análise técnica individualizada e aprovação legislativa específica pela Câmara Municipal, não sendo possível sua realização de forma discricionária ou sem controle institucional. Sr. Marcelo Manara complementou os esclarecimentos prestados, destacando a importância de que os participantes compreendessem o alcance da proposta em discussão. Explicou que a eventual aprovação da Proposta de Emenda à Lei Orgânica Municipal (PELOM) não autorizaria automaticamente a alienação ou venda de áreas públicas. Ressaltou que aquele era apenas o início de um processo que ainda passaria por outras audiências públicas, análises técnicas e tramitação legislativa na Câmara Municipal. Destacou que o artigo 160 da Lei Orgânica do Município

permaneceria inalterado e continuaria exigindo autorização prévia da Câmara Municipal para qualquer processo de alienação de bens públicos. Esclareceu que essa autorização depende da aprovação de dois terços dos vereadores e da apresentação de estudos específicos para cada área eventualmente objeto de desafetação ou alienação. Assim, enfatizou que a eventual aprovação da proposta em debate não significaria que a Prefeitura poderia, imediatamente, disponibilizar áreas públicas para venda ou negociação.

#### Manifestação da plateia:

Um participante manifestou-se afirmando que, caso permanecesse a necessidade de autorização legislativa específica para cada caso, não haveria necessidade de alterar a legislação vigente.

Sr. Paulo Caon retomou a palavra para responder a questionamentos apresentados durante as manifestações populares. Esclareceu que a proposta legislativa possui caráter geral e abstrato, não tratando de áreas específicas da cidade, mas da possibilidade jurídica de promover futuras alterações de destinação quando tecnicamente justificadas. Explicou que não seria possível indicar previamente quais áreas poderão ser objeto de desafetação, pois a dinâmica urbana é constantemente alterada pelas transformações da cidade. Citou como exemplos áreas institucionais antigas localizadas em terrenos de pequenas dimensões, áreas brejosas, bicos de quadra ou locais inadequados para a implantação de equipamentos públicos. Também mencionou situações em que áreas anteriormente destinadas a equipamentos urbanos perdem sua função original, exigindo nova destinação compatível com as necessidades da população. Argumentou que a Lei Orgânica não tem como finalidade identificar individualmente os imóveis que poderão sofrer alterações futuras, mas apenas estabelecer os instrumentos legais necessários para que essas análises possam ocorrer posteriormente. Reforçou que qualquer desafetação específica dependerá de estudos técnicos próprios, tramitação administrativa e aprovação legislativa. Concluiu afirmando que essas eram as considerações que desejava apresentar. Sr. Marcelo Manara agradeceu as explicações do Sr. Paulo Caon e concedeu a palavra ao Sr. Herbert, representante da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária e esclareceu novamente que cada eventual processo de desafetação exigirá estudos específicos e discussão própria. Sr. Herbert (Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária) cumprimentou os presentes e afirmou que considerava importante prestar alguns esclarecimentos institucionais. Inicialmente, abordou o caso da Vila Unidos, explicando que os procedimentos adotados seguiram os ritos administrativos existentes à época. Informou que foi realizada análise de prescindibilidade da área, procedimento técnico destinado a verificar a necessidade ou não da manutenção da destinação original do imóvel público. Relatou que essa análise considerou a existência de equipamentos públicos disponíveis no entorno, como unidades de saúde e escolas, e que os estudos foram conduzidos por setores técnicos competentes. Acrescentou que o projeto relacionado à área previa etapas complementares de implantação de espaços públicos e que tais informações foram apresentadas ao Ministério Público, juntamente com cronogramas e documentos técnicos. Esclareceu que existiam projetos de realocação dos equipamentos de lazer e que tais medidas constavam dos



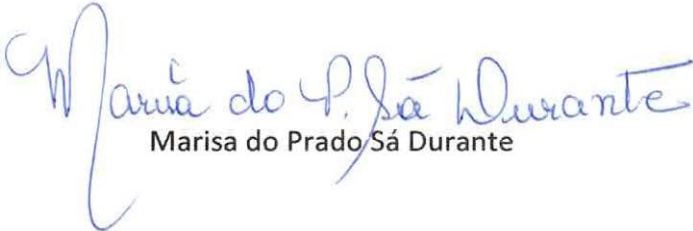
procedimentos administrativos. Ressaltou que todas as informações estão formalmente registradas em processos administrativos públicos. Observou que a audiência tinha por objetivo principal discutir a proposta de alteração da Lei Orgânica Municipal e não casos específicos de política habitacional. Contudo, reconheceu que a questão da habitação acabou ocupando grande parte das discussões realizadas. Reforçou que a Secretaria de Habitação atende diariamente milhares de famílias que enfrentam dificuldades relacionadas à moradia. Informou que existem mais de cinco mil famílias cadastradas aguardando atendimento habitacional no município e ressaltou a necessidade de considerar essa realidade nas discussões sobre planejamento urbano. Sr. Marcelo Manara agradeceu a participação do Sr. Herbert e informou que o prazo destinado aos comentários técnicos estava se aproximando do encerramento. Concedeu a palavra à Secretária Adjunta de Habitação, Sra. Flávia Pitombo, que cumprimentou os presentes e informou que gostaria de realizar algumas considerações finais. Inicialmente, destacou que a proposta discutida na audiência possui alcance geral para todo o município e não deve ser interpretada exclusivamente a partir de situações específicas ocorridas em determinados bairros. Afirmou que o objetivo da proposta não é promover a utilização de áreas institucionais para empreendimentos habitacionais. Esclareceu que as áreas eventualmente desafetadas poderão receber diversas destinações compatíveis com os interesses da coletividade, dependendo das necessidades identificadas em cada localidade. Mencionou, como exemplos, a possibilidade de implantação de equipamentos educacionais, serviços privados de interesse público, estabelecimentos de ensino e outras atividades que possam atender às demandas dos bairros. Ressaltou que a proposta em discussão não tem como finalidade a utilização das áreas para programas habitacionais, enfatizando que essa interpretação não corresponde ao conteúdo da alteração legislativa apresentada. Solicitou respeito às manifestações técnicas e observou que todos os participantes tiveram oportunidade de expor suas opiniões durante a audiência. Concluiu reafirmando que eventuais desafetações deverão atender ao interesse público e às necessidades da população e agradeceu a atenção dos presentes. Sr. Marcelo Manara agradeceu à Sra. Flávia Pitombo e declarou encerrada a quarta etapa da audiência pública. Iniciando a quinta e última etapa dos trabalhos, agradeceu a participação de todos os cidadãos presentes. Reconheceu que o debate envolveu preocupações legítimas, divergências de opinião e manifestações de inconformismo por parte da população, ressaltando que essas contribuições são importantes para o aperfeiçoamento dos procedimentos administrativos. Afirmou que as discussões ocorridas em torno do caso da Vila Unidos serviram como aprendizado institucional para a Administração Pública, contribuindo para o aprimoramento dos mecanismos de diálogo, articulação e negociação com as comunidades afetadas. Destacou que a Prefeitura reconhece a necessidade de aperfeiçoar procedimentos e ampliar os canais de participação popular, buscando evitar a repetição de situações semelhantes. Agradeceu nominalmente aos técnicos que participaram dos trabalhos, aos representantes da Secretaria de Habitação, à equipe jurídica, às associações de moradores e às lideranças comunitárias presentes. Informou que ainda serão realizadas outras quatro audiências públicas sobre o tema, incentivando a participação da população nas próximas etapas do processo. Esclareceu que todas as manifestações registradas durante a audiência receberão resposta formal por meio do Caderno de Devolutivas, documento que será disponibilizado no portal oficial da Prefeitura.



Informou ainda que os participantes poderão encaminhar contribuições complementares por escrito no prazo de cinco dias após a audiência, bem como protocolar documentos e sugestões durante as próximas reuniões públicas. Por fim, parabenizou todos os participantes pelo exercício da cidadania e pela contribuição ao debate público. Nada mais a tratar encerrou a audiência pública e eu Marisa do Prado Sá Durante lavei a presente ata.



Marcelo Pereira Manara



Marisa do Prado Sá Durante

**PARTICIPANTES**

Marcelo Manara

Paulo Caon

Jefferson Rocha

João Batista da Cunha

Maria Sebastiana Félix Bizeto

Kaique Silva

Fernanda Fowler

Gilson Machado

Erick

Rui Prado

Francisley Landim

Osmar Rodrigues Eugênio

Fernanda Silveira

José Carlos Moreira

Adriana Rebouças Vanderlei

Ieda Costa

Paulo Henrique de Souza Ribeiro

José Dário

Valquíria Soraya Ribeiro

Rosana Rocha

Herbert

Flavia Pitombo

